



F  
Fa

# FACTORY

TECHNISCHE  
OMSCHRIJVING  
CASCO'S

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING CASCO'S FACTORY HAARLEM

<b>1</b>	<b>ALGEMEEN</b>	3	<b>5</b>	<b>RUIMTES IN DE APPARTEMENTEN</b>	9
	1.1. Tekeningen	3		5.1. Meterkasten	9
	1.2. SWK Waarborgregeling Afbouw 2020	3		5.2. Bergingen (cq Techniekr ruimten)	9
	1.3. Voorwaarden	3			
	1.4. Van toepassing zijn de regelgeving	4	<b>6</b>	<b>INSTALLATIES IN DE APPARTEMENTEN.</b>	10
	1.5. Energielabel	5		6.1. Loodgieterswerk (water en riolering)	10
<b>2</b>	<b>HET GEBOUW</b>	5		6.2. Elektra	10
	2.1. Peil	5		6.3. Ventilatievoorziening	10
	2.2. Grondwerk	5		6.4. Verwarmingsinstallatie	11
	2.3. Buitenriolering	5			
	2.4. Bestratingen en kabels en leidingen.	5	<b>7</b>	<b>HUISNUMMERING / BELINSTALLATIE</b>	12
	2.5. Fundering, kruipruimte en constructie	5			
	2.6. Dak en dakopbouw	6			
<b>3</b>	<b>ALGEMENE RUIMTES</b>	6		<b>BIJLAGE</b>	13
	3.1. Gemeenschappelijke stallingsruimte voor fietsen en scootmobielen	6		Kleur- en materiaalstaat	14
	3.2. Nutsruimte	6		Referentiefoto's betonnen kolommen	16
	3.3. Werkkast	6			
	3.4. Entrees	6			
	3.5. Trappenhuizen.	6			
	3.6. Liftinstallatie	7			
<b>4</b>	<b>APPARTEMENTEN</b>	7			
	4.1. Vloeren	7			
	4.2. Gevels	8			
	4.3. Gevelkozijnen, ramen en deuren appartementen	8			
	4.4. Woningtoegangsdeuren	8			
	4.5. Hang- en sluitwerk	8			
	4.6. Beglazing	8			
	4.7. Binnenwanden	8			
	4.8. Binnendeuren en -kozijnen	9			
	4.9. Plafonds	9			
	4.10. Wandafwerking in de appartementen	9			
	4.11. Vloerafwerking in de appartementen	9			
	4.12. Aftimmerwerk	9			
	4.13. Schilderwerk	9			



**Voor je ligt de Technische Omschrijving van jouw nieuwe casco appartement. Hierin wordt per onderdeel in tekst uitgelegd hoe de lofts worden samengesteld, afgewerkt en wat je in de diverse ruimten mag verwachten. Deze Technische Omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van je appartement en is onlosmakelijk verbonden met de verkooptekeningen.**

## 1 ALGEMEEN

Het project Factory te Haarlem is een transformatieproject, waarin het voormalige hoofdkantoor Fluor Nederland aan het Surinamepad 17 wordt getransformeerd naar 96 lofts en twee commerciële ruimtes. Factory maakt onderdeel uit van Elements Haarlem, een gebiedsontwikkeling die bestaat uit 194 huurappartementen, 114 koopwoningen en een separaat parkeergebouw (Smart Dock). Factory bestaat uit 6 lagen. Op de begane grond bevinden zich de twee commerciële ruimtes, de inpandige trafo- en containerruimte en diverse stallingsruimten. Aan de westzijde bevinden zich zes woningen waarvan twee woningen via de straatzijde worden ontsloten. De overige vier woningen hebben hun voordeur in een afgesloten entreeruimte. Nabij de vier hoeken van het pand bevinden zich aan de oost- en westgevel trappenhuizen en liften voor de ontsluitingen van 44 appartementen. De middengedeelten in deze gevels hebben hoofdtrappen die in verbinding staan met de twee algemene liften en trappenhuizen. De tien middenwoningen per verdieping (totaal 50 appartementen) hebben hun voordeur aan de corridor in de kern van het gebouw.

### 1.1. Tekeningen

Met het uitbrengen van deze Technische Omschrijving vervallen eerdere publicaties, tekeningen, etc. De op de tekening aangegeven , verwarmingsunits, kabelgoten, ventilatieventielen, ventilatieroosters en dergelijke zijn indicatief. De werkelijke plaats kan bij verdere uitwerking enigszins afwijken.

De op tekeningen aangegeven maten zijn 'circa maten' die de werkelijkheid benaderen. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en/of toleranties. Tenzij anders aangegeven, zijn alle afmetingen in millimeters. De aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden. Er kunnen maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze maar

ook aangezien het een transformatieproject betreft. Alhoewel getracht is de maatvoering zo precies mogelijk weer te geven, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

De geschreven tekst in deze Technische Omschrijving gaat voor op de op de tekeningen aangegeven informatie.

### 1.2. SWK Waarborgregeling Afbouw 2020

Op de appartementen in dit project is de 'SWK Waarborgregeling Afbouw 2020' van toepassing. Dit houdt in dat in het geval de ondernemer tijdens de bouwperiode van de appartementen in financiële moeilijkheden komt, het appartement zonder meerkosten voor de koper wordt afgebouwd. SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen) regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg. Zie hiervoor ook de voorwaarden in de SWK Waarborgregeling.

Ongeacht hetgeen in de Technische Omschrijving is bepaald en omschreven gelden onverkort voorgeschreven regeling, reglementen en standaard voorwaarden die van toepassing zijn vanuit het SWK betreffende de afbouwgarantie. In geval enige bepaling in de brochure daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK.

Dura Vermeer garandeert na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van het appartement , mits de koper en VvE aantoonbaar kunnen maken dat het door de aannemer voorgeschreven onderhoud is uitgevoerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen.

Wat betreft de vastgestelde garantietermijnen door Dura Vermeer voor het project Factory verwijzen we naar - Bijlage 1 Garantie bepalingen- welke bijgevoegd wordt in de koperscontractmap.

### 1.3. Voorwaarden

Bij het vervaardigen van deze Technische Omschrijving en de hierbij behorende tekeningen is rekening gehouden met de richtlijnen waaraan deze bescheiden dienen te voldoen volgens Stichting Waarborgfonds Koopwoningen. Wijzigingen voortvloeiende uit nadere eisen van overheden, nutsbedrijven en/of keuringsinstanties zijn evenwel niet uit te sluiten. Deze wijzigingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn. Ten aanzien daarvan wordt een voorbehoud gemaakt.

Dura Vermeer is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

De Verkrijger kan geen rechten doen gelden in het kader van de toepasselijke bepalingen van de SWK Garantie- en waarborgregeling ter zake van niet onder verantwoordelijkheid van de Ondernemer aangebrachte constructies en materialen, alsmede eventueel daaruit voortvloeiende of verband houdende gebreken.

De Verkrijger dient binnen een redelijke termijn na de oplevering van de woning, maar in ieder geval vóór bewoning, zelf zorg te dragen voor de afbouw van de betreffende ruimten conform de voorschriften van het Bouwbesluit en eventuele in de omgevingsvergunning (deelactiviteit bouwen) opgenomen aanvullende eisen en de woning gereed te melden bij de desbetreffende gemeentelijke instantie. De Ondernemer informeert de Verkrijger op welke wijze aan de vorenbedoelde voorschriften en eisen kan worden voldaan. De Verkrijger verklaart een eventuele opvolgende eigenaar van deze limitering op de hoogte te stellen.

De inrichting van de openbare ruimte is op basis van een voorlopig ontwerp ingevuld. Aan deze tekening van de openbare ruimte kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd, geen rechten worden ontleend.

Het openbare gebied alsmede wijzigingen hierop vallen buiten de SWK Waarborgregeling en de invloedssfeer van ons dan wel onze opdrachtgever.

#### **1.4. Van toepassing zijn de regelgeving**

Het project Factory betreft de transformatie van een bestaand gebouw (kantoorfunctie) naar appartementen. Bij transformatie van een bestaand gebouw moet rekening worden gehouden met de voorschriften uit het Bouwbesluit ten aanzien van (brand-)veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid (thermische isolatie). Deze transformatie wordt beschouwd als verbouw. Dit betekent dat voor nagenoeg alle aspecten het rechtens verkregen niveau van toepassing is met als ondergrens de eisen voor bestaande bouw conform de verstrekte omgevingsvergunning ten tijde van de oorspronkelijke bouw

Omdat niet in alle gevallen aan de gestelde nieuwbouweisen kan worden voldaan zijn hieronder de van toepassing zijnde prestatieniveaus samengevat die als uitgangspunt zijn gehanteerd voor dit project:

Nieuwbouw niveau:

- Geluidwering tussen ruimten: lucht- en contactgeluidseisen tussen de appartementen onderling en tussen de appartementen en de besloten gemeenschappelijke verkeersruimten;
- Bescherming tegen geluid van buiten;
- Luchtverversing verblijfsgebied, verblijfsruimte, toiletruimte en badruimte;
- Beperking van galm, geluidabsorptie in de besloten gemeenschappelijke verkeersruimten;
- Vloerafscheidingen zoals borstweringhoogte en balustraden
- Indeling in (sub)brandcompartimenten en brandscheidingen
- Nieuwe trappen en liften

Het rechtens verkregen niveau (streefwaarde nieuwbouwniveau met ondergrens de eisen voor bestaande bouw) o.a.:

- De bestaande bouwconstructie van het pand
- Vluchtroutes
- Spuiventilatie van de appartementen
- Daglichttoetreding van de appartementen
- Energiezuinigheid: thermische isolatie gebouwschil
- gevel, gevelopeningen en dak
- Bestaande trappen in de algemene ruimten
- Buitenberging en buitenruimte

NB; Het van rechtens verkregen niveau voor spuien en daglicht betekent niet dat hier geen eisen voor van toepassing zijn. Verblijfsruimte die aan de gevel grenzen krijgen voldoende daglicht en een of meerdere te openen delen

Volgens de regelgeving heeft een gecertificeerd bedrijf een destructief asbestonderzoek uitgevoerd. Aan de hand van dit rapport heeft de asbestsanering plaats gevonden. Hierdoor is op de overgangen van kolom naar betonplafond en andere locaties grof beton zichtbaar. Op een aantal plaatsen zijn asbestresten die niet verwijderd kunnen worden omdat dit anders ten koste gaat van de constructieve veiligheid. Deze plekken zijn afgekit conform de huidige normen.

Als appartementengebouw brengt Factory daarnaast een aantal aandachtspunten met zich mee. Let bijvoorbeeld m.b.t. de verhuizing van grote meubels goed op de maximale afmetingen van de liftkooi en de

breedtes van de gangen in de algemene ruimtes. Alle woningen zijn via de lift bereikbaar voor mindervaliden. De verkeersruimtes en opstelplaats voor de liften zijn hiervoor breed genoeg. De nieuwbouweis voor een liftkooi is 1,05m x 2,05m. In de corridor in het midden is een grotere lift aanwezig .

Er wordt in Elements, en dus ook bij Factory, geen certificatie voor het Politie keurmerk Veilig Wonen aangevraagd of verstrekt. De appartementen voldoen wel aan inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit.

Terminologie Bouwbesluit

In het Bouwbesluit (wetgeving) wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen' maar wel in 'prestatie-eisen'. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebieden, verblijfsruimten, verkeersruimten, etc. Hieronder geven wij een aantal voorbeelden van de begrippen die van toepassing zijn op jouw appartement.

Benaming Bouwbesluit	Benaming brochure / Technische Omschrijving
Verblijfsruimte	Woonkamer, keuken, slaapkamer, werkkamer
Verkeersruimte	Entree, hal, overloop, gang
Technische ruimte	Technische ruimte, meterkast, Berging / techniek
Toiletruimte	Toilet
Badruimte	Badkamer
Buitenruimte	Balkon / terras / daktuin
Onbenoemde ruimte	Berging / kast

Voor meer informatie over het Bouwbesluit kunt je je wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente waarin het appartement wordt gebouwd.

### 1.5. Energielabel

Factory is een transformatieproject waarbij niet hoeft te worden voldaan aan de huidige energieprestatienormen. Er wordt geen EPC-berekening opgesteld. Bij oplevering van het appartement verstrekt de aannemer het energielabel . Uit voorlopige berekeningen komen de woningen uit op label B.

## 2 HET GEBOUW

### 2.1. Peil

Als peil (P=0) geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de centrale entreehal op de begane grond grenzend aan de bestrating. Vanuit het peil worden de hoogtematen gemeten.

### 2.2. Grondwerk

Het terrein wordt waar nodig, ontgraven voor de aanleg van de rioleringen, kabels en leidingen, bestratingen etc.

### 2.3. Buitenriolering

De riolering wordt in het gebouw aangelegd als een gescheiden stelsel voor hemelwater- en vuilwaterafvoer. Rioleringsbuizen worden uitgevoerd in kunststof en worden voorzien van de nodige hulpstukken.

De platte daken van het gebouw worden voorzien van een kunststof hemelwaterafvoer (HWA), welke via standleidingen binnen in het gebouw weggevoerd worden.

### 2.4. Bestratingen en kabels en leidingen.

Rondom het gebouw ligt een Delftse stoep van circa 1,5 m. Deze bestrating is in beheer van de gemeente en geen privé-eigendom, maar maakt deel uit van de openbare ruimte. Onder deze bestrating bevinden zich de kabels en leidingen van Liander, PWN, Ziggo, KPN en gemeenteriolering.

Aan de noordzijde van het gebouw bevindt zich ongeveer ca 20 meter van de gevel een hoofdtracé van de Gasunie. Er is een vluchtplan en vluchtwegaanduiding in het geval van calamiteiten. Aan de zuidzijde bevindt zich een inpandige trafo waar vandaan middenspanningleidingen van Liander naar buiten onder de bestrating doorlopen.

### 2.5. Fundering, kruipruimte en constructie

Het gebouw is gefundeerd op in de grond gevormde betonpalen met een diameter van 470mm. Onder de bestaande begane grondvloer zijn twee locaties waaronder een kruipruimte aanwezig is, die niet voor de bewoners toegankelijk is.

De bestaande hoofddragconstructie bestaat uit betonnen vloeren op een raamwerk van betonnen kolommen, wanden en de betonnen kern. Deze bestaande hoofddragconstructie is in het voortraject geïnspecteerd door de hoofdconstructeur. Hieruit is geconcludeerd dat de bestaande dragende betonconstructie van afdoende kwaliteit is en geschikt is voor de transformatie naar woningen. De bestaande fundering wordt deels aangepast op de nieuwe te

plaatsen liftputten en trappenhuizen, conform opgave hoofdconstructeur. Ter plaatse van de zuid- en noordgevel komen twee nieuwe gevelkolommen per gevel van begane grond tot en met de 5e verdieping. Dit ter vervanging van de oude noodtrappenhuizen. De overige geprefabriceerde gevelkolommen blijven gehandhaafd. (zie ref.foto)

## **2.6. Dak en dakopbouw**

Het bestaande dakafwerking inclusief de installatieruimte wordt volledig gedemonteerd. Het dak wordt daarna opnieuw ingericht en voorzien van isolatieplaten, waarop een nieuwe dakbedekking wordt aangebracht. Tevens komen er 5 nieuwe trappenhuizen en locaties voor de buitenunits van het HVRF systeem. Langs de randen van het gebouw komen 92 PV panelen. Verder wordt het dak tevens voorzien van een gezamenlijke daktuin. De isolatiewaarde van de dakconstructie heeft een gemiddelde Rc-waarde van 6 m<sup>2</sup>K/W. In en op het dak worden diverse doorvoeren ten behoeve van de mechanische ventilatie, verwarming en de ontluchting van de riolering aangebracht. De daken worden voorzien van isolatieplaten, waarop een nieuwe dakbedekking wordt aangebracht.

### **Daktuin**

Op het bestaande dak van het gebouw komt een gezamenlijke daktuin. Deze daktuin is voorzien van veel groen in de vorm van mossedum, struikenbeplanting en bomen. Langs de paden worden zitelementen geplaatst van cortenstaal en hout. Aan de randen van het gebouw komen de pv panelen en luchtkanalen voor de toe- en afvoer van de ventilatielucht.

### **PV-panelen**

Op het dak komen PV-panelen die worden aangesloten op het collectieve netwerk. De opbrengst wordt niet individueel verrekend maar komen ten goede aan het stroomverbruik van de collectieve voorzieningen in de algemene ruimtes.

## **3 ALGEMENE RUITES**

### **3.1. Gemeenschappelijke stallingsruimte voor fietsen en scootmobielen**

Voor het stallen van fietsen zijn op drie locaties collectieve fietsenstallingen voorzien op de begane grond. De fietsenstallingen worden voorzien van fietsenrekken. Er is stallingsruimte voor bakfietsen en bijzondere fietsen (bv met krat).

Er is een aparte ruimte voor het stallen van scootmobielen met een aantal oplaadpunten dat wordt aangesloten op de algemene stroomvoorziening. De vloeren in de stallingsruimtes zijn voorzien van een cementdekvloer voorzien van een slijtlaag

### **3.2. Nutsruimte**

Op de begane grond bevindt zich een inpandige traforuimte van Liander. Deze ruimte en invoeren worden uitgevoerd conform de eisen van de betreffende nutsbedrijven en zijn alleen te openen door de betreffende nutsbedrijven.

Verder bevinden zich op de begane grond t.b.v. de appartementen nog vijf hydrofoorroimtes in de nabijheid van de liftkernen. Deze hydrofoorroimtes zijn ten behoeve van de watervoorziening van de appartementen

### **3.3. Werkkast**

In de corridor op de begane grond is een schoonmaakkast met uitstortgootsteen. Toegang tot deze ruimtes wordt geregeld door de VvE.

### **3.4. Entrees**

Factory heeft zes entrees op de begane grond. Alle vier decentrale entrees en de hoofdentree aan de oostzijde van het gebouw bestaan uit een entreehal met postkasten met brievenbussen in de gevelpuien verwerkt. Aan de buitenzijde is een bellentableau. De entrees zijn toegankelijk via een automatische deur, die te openen is met een sleutel aan de buitenzijde, een drukknop aan de binnenzijde of met de videofooninstallatie vanuit de appartementen.

### **3.5. Trappenhuizen.**

Er zijn vier decentrale trappenhuizen, een trappenhuis met spiltrap en een bestaand trappenhuis

#### **3.5.1. Decentrale trappenhuizen (vier stuks) zijn voorzien van :**

- geprefabriceerde trappen en bordessen met een stalen leuning.
- aluminium puien met een enkele deur en een glazen onderpaneel.
- een schoonloopmat op de begane grond en op de

- verdiepingen een vloer in kleur met antislipafwerking
- kalkzandsteen wanden met spuitwerk.
- een verlaagd plafond van Rockpanel in de lifthal.

### 3.5.2. De betonnen spiltrap is voorzien van:

- betonnen treden en bordessen met een stalen leuning en balustrades.
- hardhouten kozijnen met een stompe deuren (30min, HPL-afwerking) met een verticale glasstrook.

### 3.5.3. De bestaande betonnen bordestrap wordt gehandhaafd:

- de prefab betonnen trap- en bordes elementen (ontdaan van tapijt en lijmresten).
- de bestaande RVS-leuning (opnieuw gemonteerd na het stucwerk van de wanden).
- de bestaande deurkozijnen (nieuw schilderwerk).

### 3.5.4. De corridors:

- Er komt geen verlaagd plafond, de betonplafonds en installaties worden gespoten
- op de begane grond komt een stenen vloer . Op de verdiepingen een PU-gietvloer in kleur.
- de wanden worden voorzien van een akoestische vilt en een plint
- Stalen binnenkozijnen (30 min); 1 met dubbele deur en drangers en 1 enkele deur met een dranger op de begane grond.
- In de gangen en trappenhuizen worden verlichtingspunten aangebracht, voorzien van armaturen en schakelmateriaal (opbouw), aangestuurd door bewegingssensoren. Ook zijn de gangen voorzien van noodverlichting.

### 3.6. Liftinstallatie

Het gebouw wordt voorzien van zes nieuwe liften: Vier decentrale liften en twee centrale liften. De liften hebben stopplaatsen op elke woonverdieping. Enkel de centrale lift heeft een extra stopplaats op dakniveau. De centrale liften bestaan uit een lift voor 13 personen en een grote lift voor 33 personen. De liften in de decentrale entree zijn geschikt voor 16 personen.

De decentrale liften verzorgen de ontsluiting van de L- en hoeklofts. Per lift en verdieping delen twee woningen de lift. De woningen aan de corridor gebruiken de centrale liften. Het lifffront en de schachtdeuren van de decentrale liften worden uitgevoerd in RVS. De vloer in de liftkooi is afgewerkt met vinyl, specificatie conform kleur- en materiaalstaat. De afmeting van de liftkooi is ca. 1200x1950x2200 mm (bx dxh), de vrije doorgang is ca. 900x2100 mm (bxh).

## 4 APPARTEMENTEN

In het appartementengebouw bevinden zich diverse woningtypen:

woningtype	aantal	Woningtype	aantal
A	5	Asp	5
B	5	Bsp+B1+B1sp	5 + 5 + 5
C	5	Csp	5
D	5		
E	5		
F	5		
G	5	Gsp	5
H*	5	Hsp, H1sp en H2sp	5 + 5 + 5
J*	5		
K*	1	Ks	1
L*	1		
M*	1		
N*	1		
O*	1	<b>Totaal</b>	<b>96 app.</b>

\* dit zijn de casco-woningen

Voor verdere specificaties van de woningtypen verwijzen we u naar de verkoopdocumentatie.

### 4.1. Vloeren

De bestaande constructie- en dekvloeren blijven gehandhaafd. Ter plaatse van de gevel worden driehoekige gewapende betonvloeren (erkers) aangebracht. De gehele verdiepingsvloeren worden voorzien van een zwevende dekvloer van anhydriet, m.u.v. de meterkast. De vloeren voldoen aan de vereiste vlakheid voor vloeren van appartementen. In de dekvloer kunnen zich krimpscheuren bevinden. Hierbij moet rekening gehouden worden met de vloerafwerking.

De vloer van de badkamer en het toilet worden uitgevoerd met tegelwerk.

In de dekvloer zijn installatieleidingen opgenomen t.b.v., water, riool en elektra. Om deze reden is boor-, hak-, spijker- en breekwerk in de vloer niet mogelijk.

NB. Voor het aanbrengen van de vloerafwerkingen dient rekening te worden gehouden met de eigenschappen en vochtgehalte van de nieuwe zwevende dekvloer waarbij het kan voorkomen dat er een aanvullende (egalisatie) laag aangebracht moet worden of dat de vloer eerst geschuurd dient te worden

e.d. alvorens de gewenste vloerafwerking kan worden aangebracht. Stem dit af met de leverancier die de afwerkvloer in jouw appartement aanbrengt.

#### **4.2. Gevels**

De gevels van de appartementen zijn geïsoleerd uitgevoerd.

De bestaande prefab gevelkolommen worden aan de buitenzijde geïsoleerd en voorzien van aluminium composiet beplating, zo ook de vloerranden.

In de trappenhuizen van de decentrale entrees worden aan de gevels aluminium roosterpuien geplaatst.

#### **4.3. Gevelkozijnen, ramen en deuren appartementen**

In de gevelopeningen worden aluminium buitenkozijnen aangebracht, voorzien van triple glas, kleur conform de kleur- en materiaalstaat. Alle beweegbare delen worden voorzien van tochtprofielen. Ter plaatse van de erkers worden aluminium gevelkozijnen aangebracht met een tussenkalf. Op de verdiepingen is het bovenraam ca. 2,50m hoog en draait naar binnen open. Puien die een brandwerend geluidsscherm hebben, zijn voorzien van een draaikiepraam in het onderpaneel, conform de verkooptekening. De overige gevelpuien op de verdiepingen hebben een onderpaneel van vast triple glas. Een aantal geveldelen dat zich bevindt naast een woningscheidende wand bestaat uit vast glas en kan niet geopend worden.

De gevelkozijnen op de begane grond hebben deuren/ramen van ca 2,5 m hoog die naar binnen toe open draaien en een tussenkalf met een bovendeel van vast triple glas. Op twee plaatsen in de gevel maakt het vaste bovendeel plaats voor een valraam. In de gevelkozijnen zal daar waar vereist een spuimogelijkheid worden voorzien middels (draai-) kiepraamen of zal de spuimogelijkheid worden voorzien middels de draairamen in de gevel. De kleur van de gevelkozijnen is opgenomen op de kleur- en materiaalstaat.

#### **4.4. Woningtoegangsdeuren**

De woningtoegangsdeuren bestaan uit vlakke samengestelde houten deuren, met spion, in een houten kozijn zonder bovenlicht, conform kleur- en materiaalstaat. De deur is voorzien van een meerpuntssluiting en een cilinderslot. Onder de toegangsdeur wordt een kunststeen dorpel aangebracht.

De woningtoegangsdeuren bij de decentrale trappenhuizen krijgen een opbouwdranger. De woningtoegangsdeuren bij de centrale entrees worden

zelfsluitend uitgevoerd met een inbouwdranger die wordt aangestuurd door de gekoppelde rookmelders. In het dagelijks gebruik wordt geen hinder ondervonden door de vrijloofunctie. Deze vrijloofdranger wordt toegepast om te voorkomen dat er bij brand rook in de gangzone komt. De toegangsdeuren van het gebouw krijgen een zelfsluitende deur die van buitenaf niet zonder sleutel kan worden geopend. Dit geldt ook voor de toegang van de fietsenberging of die tussen fietsenberging en gemeenschappelijke verkeersruimte.

#### **4.5. Hang- en sluitwerk**

Het hang- en sluitwerk voldoet aan de basiseisen inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit. Bij alle woningen op de begane grond wordt de bediening van de draai- en kiepraamen voorzien van een draaibeveiliging. Dit wil zeggen dat de bedieningskruk wordt voorzien van een drukknop ter blokkering van de draaistand.

#### **4.6. Beglazing**

Alle glasopeningen in de gevel van de appartementen, worden voorzien van isolerend triple glas. De beglazing onder de panelen op de verdieping bestaat uit veiligheidsglas.

Er is geen glazenwasinstallatie in het gebouw opgenomen. In het buitenterrein zijn locaties opgenomen waar hoogwerkers opgesteld kunnen worden om het gevelglas te bewassen.

#### **4.7. Binnenwanden**

De nieuwe woningscheidende binnenwanden in het appartementsgebouw worden uitgevoerd als metalstudwanden, voorzien van minerale wol-isolatie en twee-laags gipsplaten aan beide zijden. De buitenste gipsplaat is glasvezelversterkt. Door deze versterkte glasvezelplaat is het mogelijk om een voorwerp op te hangen aan de wanden met speciale schroeven zonder pluggen (max. belasting 30 kg per schroef). De brandwerende woningscheidende wanden en brandwerende schachten in de appartementen dienen te allen tijde in goede staat te blijven. Doorboren en dergelijke is niet toegestaan in deze brandwerende wanden.

NB. Een voorwerp door middel van speciale schroeven ophangen aan de wanden is uiteraard wel mogelijk. De overige binnenwanden in de appartementen zijn ook uitgevoerd als zogenaamde metalstudwanden en voorzien van een dubbele gipsbeplating aan weerszijden van de wand. De voorzetwanden bij de woningen bij de hoektrappenhuizen worden afgewerkt met een enkele glasvezelversterkte gipsbeplating.



#### 4.8. Binnendeuren en -kozijnen

Alle binnendeuren in de appartementen worden uitgevoerd als fabrieksmatige afgelakte (dichte) stompe deur en zijn voorzien van deurbeslag en deurkrukken.

De navolgende sloten worden toegepast:

Woonkamer	loopslot
Toiletruimte	vrij- en bezetslot
Meterkasten	kastslot
Technische / Bergruimte c.q. wasruimte	loopslot

De binnendeuren worden afgehangen in houten kozijnen. De kozijnen worden zonder bovenlicht uitgevoerd waarbij de binnenwand boven het deurkozijn wordt doorgezet.

De deurafmetingen zijn in basis 930 x 2315 mm. Afwijkingen worden vermeld op de verkooptekening en kunnen afhankelijk van de situatie in het werk nog wijzigen.

Onder de binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

De deur van de technische ruimte in het appartement, waar tevens de mechanische ventilatie (WTW-installatie) is opgenomen, wordt, indien dit vereist is, uitgevoerd als zijnde een "zware" deur met bijbehorende valdorpel in verband met de gestelde geluidseisen.

#### 4.9. Plafonds

De bestaande betonnen plafonds in de appartementen worden opgeschoond en niet nader afgewerkt. Nieuwe installaties, leidingwerk en kabelgoten blijven hiermee in het zicht.

De plafondhoogte in de appartementen bedraagt ca. 3.5m.

#### 4.10. Wandafwerking in de appartementen

- De wanden worden behangklaar opgeleverd. Behangklaar wil zeggen dat ervan uitgegaan wordt dat na oplevering een verdere afwerking door de bewoner plaatsvindt. Verdere afwerkingen kunnen bijvoorbeeld behang of een stucwerk zijn. Let goed op wat voor behang je koopt, niet alle behangsoorten zijn geschikt. De uitgangspunten voor behangklaar zijn als volgt: voor de wanden geldt dat kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes en spaanslagen zijn toegestaan. Een wand die behangklaar is gemaakt, is onvoldoende vlak om te kunnen sausen.
- De wanden in de meterkast en technische ruimte worden niet nader afgewerkt.

- De midden kolommen worden gestript.  
Zie referentiefoto in de bijlage.

De gevelkolommen: zie referentiefoto in de bijlage.

#### 4.11. Vloerafwerking in de appartementen

Het appartement wordt zonder vloerafwerking opgeleverd. Kopers zijn vrij in het kiezen van hun vloerafwerking. Een afwerking met een zogenaamde gietvloer of vergelijkbaar raden wij af in verband met het ontstaan van scheurtjes omdat de nieuwe dekvloer en de aangestorte vloeren bij de driehoekige erkers nieuw aangebracht zijn en nog kunnen werken. Dura Vermeer is niet verantwoordelijke voor deze eventuele scheurvorming.

#### 4.12. Aftimmerwerk

Aftimmeringen en aftimmerlatten worden aangebracht daar waar een deugdelijke afwerking deze noodzakelijk maakt. Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht in de appartementen. De meterkasten worden voorzien van de nodige meterschotten.

#### 4.13. Schilderwerk

Het buiten- en binnen schilderwerk van al het houtwerk, betimmeringen, kozijnen en deuren worden, voor zover niet anders omschreven en van toepassing, dekkend gelakt in een kleur zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat. Het buitenstaalwerk wordt thermisch verzinkt en afgewerkt in een kleur conform opgave architect zoals is omschreven in de kleur- en materiaalstaat.

## 5

## RUIMTES IN DE APPARTEMENTEN

#### 5.1. Meterkasten

Ieder appartement heeft een eigen meterkast in de woning met een kWh meter, watermeter, kpn en Ziggo aansluiting en een bemetering voor het HVRF systeem. De meterkasten worden voorzien van een plaatdeur, met een blind bovenpaneel aan één zijde afgelakt. Ten gevolge van de meterkastruimte-eisen van NUTS-partijen worden er in de deuren twee ventilatieroosters opgenomen. Als achter- en zijwanden van de meterkast wordt ten behoeve van de diverse meters een beplating aangebracht. De meterkastdeuren worden voorzien van een kastslot.

#### 5.2. Bergingen (cq Techniekr ruimten)

Iedere woning krijgt een bergingsruimte binnen zijn appartement. Deze zijn voorzien van een lichtpunt zonder armatuur, met schakelaar, opbouw gemonteerd. De vloeren en de plafonds in de bergingen/ techniekr ruimten blijven onafgewerkt. De nieuw aangebrachte wanden zijn metalstudwanden met gipsplaten.

## 6

## INSTALLATIES IN DE APPARTEMENTEN.

### 6.1. Loodgieterswerk (water en riolering)

#### Water:

Het appartement wordt aangesloten op het waterleidingnet. In de meterkast wordt een wateraansluiting, afsluit-/aftapbaar, met een watermeter gerealiseerd door het Nutsbedrijf. Vanuit de meterkast worden geen leidingen ten behoeve van keuken, badkamer en toilet gelegd.

In de techniek/bergingsruimte komt een boiler van ca 190 liter voor een douche . bad-aansluiting en een wastafelcombinatie in een nog aan te brengen badkamer. Het wordt aangeraden om in de keuken warm water te tappen middels een Quooker. De koud- en warmwaterleidingen zijn van kunststof. Het appartementengebouw wordt voorzien van een drukverhogingsinstallatie, deze wordt geplaatst in een hydrofooruimte / installatieruimte.

#### Binnenriolering:

De binnenriolering bestaat uit een leidingstelsel waarop zowel de individuele als de collectieve installaties zijn aangesloten voor de afvoer van het vuilwater naar de buitenriolering. De leidingen van de binnenriolering worden verzameld in zogenoemde collectieve standleidingen die in een bouwkundige schacht worden weggewerkt. De standleidingen worden bovendaks belucht. De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof met kunststof hulpstukken.

De volgende lozingstoestellen kunnen aangesloten worden op de vuilwaterriolering:

- Toiletcombinatie
- Fonteincombinatie; d.m.v. wandbuis
- S spoelbak(opbouw) t.b.v. de keuken;
- Vaatwasser (opbouw) t.b.v. de keuken;
- Wastafelcombinatie; d.m.v. wandbuis;
- Douchecombinatie;
- Wasmachine opstelplaats (opbouw);

Het HVRF systeem wordt door de aannemer aangesloten, voor de andere aansluitingen tussen lozingstoestellen en vuilwaterriolering is de koper zelf verantwoordelijk.

### 6.2. Elektra

Het appartement wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. In de meterkast wordt een elektra-aansluiting met elektrameter gerealiseerd door de Nutspartijen. De individuele elektriciteitsmeter blijft eigendom van het nutsbedrijf.

Er wordt een groepenkast geplaatst in de meterkast, 3x 25A.

De groepenkast wordt standaard voorzien van 1 hoofdschakelaar, 2 aardlekschakelaars en vier groepen ten behoeve van bijvoorbeeld:

- vaatwasser;
- Quooker
- combimagnetron;
- elektrische kookplaat;
- de benodigde lichtgroepen voor de appartementinstallatie.

Totaal maximaal vermogen ca. 17.000 Watt

Voor de casco woningen wordt geen laagspanningsinstallatie aangelegd. Kopers dienen hier zelf voor te zorgen. De laagspanningsinstallatie moet voldoen conform de vereisten van de NEN1010. Wandcontactdozen mogen niet in de woningscheidende wanden geplaatst worden. Leidingen en wandcontactdozen kunnen door een zelf aan te brengen voorzet wand uit het zicht in en ingebouwd worden.

In de meterkast en technische ruimte worden leidingen, schakelaars en wandcontactdozen als type opbouw aangebracht.

In het algemeen wordt het elektramateriaal op de volgende hoogte gerealiseerd.

- Schakelaar technische ruimte op 105 cm
- De bediening van het HVRF-systeem op 150cm

#### Leidingen over plafond

Ten behoeve van het HVRF systeem, WTW of ter uitbreiding van lichtpunten worden er één of meer kabelgoten met elektrakabels aan het bestaande betonnen plafond bevestigd.

#### Centrale antenne inrichting / telefonie

In de meterkast is een afnamepunt van KPN / Ziggo aanwezig.

#### Rookmeldinstallatie

In uw appartement worden rookmelders geplaatst tegen het plafond. Deze zijn gekoppeld en aangesloten op het elektriciteitsnet. De rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie geborgd. De op contracttekening aangegeven plaatsen zijn indicatief.

### 6.3. Ventilatievoorziening

De woning wordt geventileerd door een ventilatiesysteem met een mechanische toevoer en een mechanische afvoer: balansventilatie.

Bij balansventilatie wordt lucht mechanisch uit het huis

afgezogen. De warmte wordt hieruit onttrokken en toegevoegd aan verse lucht van buiten. Daarna wordt ook de verse lucht weer mechanisch in de woning gebracht. Het WTW-systeem (Warme Terug Win) zorgt voor comfort en gezondheid, in combinatie met een gunstige energieprestatie.

Het systeem bestaat uit een WTW-unit die in de techniekruimte staat. In het appartement zijn buizen voorzien van de nodig geluidswerende voorzieningen aangelegd voor toe- en afvoer. Op verschillende plaatsen in de woning zitten witte afzuig- en inblaasventielen onder het plafond. De positie wordt pas bepaald na het aanleveren van de indeling. Deze worden daarna verwerkt op de optietekening. In de ventilatie-unit zit een ventilator en een warmtewisselaar. De warmtewisselaar haalt de warmte uit de afgezogen lucht en voegt die toe aan de verse buitenlucht. Balansventilatie is in principe een gesloten systeem. Boven de ramen vind je dan ook geen ventilatieroosters. Dat heeft voordelen: er is geen kans op tocht en er komt minder geluid binnen.

### Warmte en koelte

Warmteterugwinning gebeurt alleen wanneer er in huis een warmtevraag is. Als het binnen warm genoeg is, treedt er automatisch een bypass in werking. Dan gaat overtollige warmte direct naar buiten en vindt ventilatie plaats met onverwarmde buitenlucht. Als het buiten nóg warmer is, gaat de bypass weer dicht. Dan wordt de naar verhouding koude binnenlucht gebruikt om middels een warmtewisselaar verse lucht van buiten eerst zoveel mogelijk af te koelen. Dit houdt de koelte binnen.

#### Aandachtspunten:

- Sommige mensen denken dat je bij balansventilatie geen ramen open zou mogen zetten. Dat is een misverstand. Als je een raam open wil zetten, kan dat uiteraard.
- Laat de deurspleten vrij. Die zijn voor de luchtcirculatie in huis.
- Zet de installatie nooit uit, behalve in geval van calamiteit (als de sirene gaat). Het is niet mogelijk om in de keuken een afzuigkap aan te sluiten op het ventilatiesysteem. Het is tevens niet toegestaan de afzuigkap op een van de schachten en / of gevel aan te sluiten. Wij raden u aan om een recirculatiesysteem te gebruiken als afzuiging van de keuken.

### 6.4. Verwarmingsinstallatie

Verwarming en koeling; woonkamer en slaapkamer(s) HVRF-systeem.

Op het dak staan buitenunits die uit de lucht warmte onttrekken en deze omzetten in warmte of koeling.

Vanuit de buitenunits loopt een leidingnetwerk naar BC-controllers in de algemene ruimtes. Vanuit deze BC-controllers gaan leidingen naar luchtunits in de appartementen. Omdat het HFVR-systeem een integraal systeem is waar zowel de casco als ingedeelde lofts op zijn aangesloten, is koper verplicht de indeling van woning op tijd, voor de sluitingsdata, te delen met Dura Vermeer. De installateur zal daarna op basis van de indeling de units op de juiste positie monteren. Afhankelijk van de grootte van het appartement worden er 2,3 of 4 units geplaatst. Uit deze luchtunits komt warme of koude lucht. In de appartementen is geen gasaansluiting voorzien. Het is ook niet mogelijk deze te realiseren.

Koper heeft zich te houden aan onderstaande eisen voor de temperatuur per ruimte. Met het HVRF-systeem kunnen wij de temperaturen voor de verblijfsruimtes garanderen. Het is aan koper om douche- en/of badruimte te voorzien van een elektrische radiator. Vloerverwarming is niet toegestaan.

Ruimte	Temperatuur in graden Celsius
verblijfsruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer, overige kamers en keuken:	22 graden
verkeersruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals gang, hal en overloop:	18 graden
toiletruimte:	18 graden
douche- en/of badruimte:	22 graden
techniekruimte	18 graden
in pandige bergruimte:	18 graden

## 7

## HUISNUMMERING / BELINSTALLATIE

De huisnummering komt via gemeente, waarna de nummers op de postkasten van het woongebouw worden gemonteerd. Ook naast de woningentredeur wordt een huisnummerplaatje aangebracht.

De entrees die toegang verschaffen tot een woning worden voorzien van een videofooninstallatie. In de hal in het appartement wordt een binnenpost voorzien met een spreekluisterpost, waarmee verbinding kan worden gelegd met de videofoon bij de centrale entree en de deur kan worden geopend.

Naast de entree van het appartement is aan de buitenzijde een beldrukker ten behoeve van een deurbel aangesloten. De schel is gemonteerd in de entreehal van het appartement.

### **Schoonmaken en oplevering**

Circa twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De gehele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en beglazing wordt "zeemschoon" opgeleverd.

### **Nota bene**

1. De ondernemer behoudt zich het recht voor om kleine afwijkingen in de maten en in het gebruik van materiaal toe te passen, voor zover dit geen invloed heeft op de totale kwaliteit van de woning. Eén en ander conform artikel 6 van de algemene voorwaarden van het SWK.
2. Er kunnen zich wijzigingen voordoen in alle genoemde kleuren.
3. De koop- en aannemingsovereenkomst heeft voorrang ten opzichte van de technische omschrijving en de informatie over de verkoop.
4. De technische omschrijving heeft voorrang ten opzichte van de verkoopcontracttekeningen en afwerkstaten.
5. De geveltekeningen hebben voorrang ten opzichte van de plattegrondtekeningen.
6. De gevel- en plattegrondtekeningen hebben voorrang ten opzichte van de situatietekening.
7. Alle afspraken gemaakt met ons personeel en/of medewerkers betreffende wijzigingen, verrekeningen, datum van oplevering en alle andere aangelegenheden betreffende de bouw en het daarmee verband houdende, zijn slechts geldig nadat daarvan een schriftelijke bevestiging van Dura Vermeer Bouw Midden West is verkregen.
8. De terreininrichting is illustratief op de tekening weergegeven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
9. Met de uitgave van deze technische omschrijving en bijbehorende verkoopcontracttekeningen komt eventueel eerder afgegeven (verkoop-) informatie te vervallen.

Deze Technische Omschrijving is met zorg samengesteld aan de hand van de verstrekte gegevens, door de bij de totstandkoming van dit project betrokken bouwkundigen, gemeentelijke diensten en andere disciplines. Als gevolg van wijzigingen voortvloeiend uit eisen van overheid, architect en nutsbedrijven voorbehouden.



**BIJLAGE**

## KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Onderdeel	Omschrijving	Kleur
<b>EXTERIEUR</b>		
<b>01 DELFTSE STOEP</b>		
Bestrating	Baksteen Rabatsteen, sluitsteen	Geel Grijs
<b>02 GEVELS</b>		
Gevel kolommen, erkerpunten en vloerbanden	Aluminium composiet	Donker groen
Gevel-dakrand	Aluminium composiet	Donker groen
Kozijnen	Aluminium	Zwart
Beglazingw	Drievoudig glas	Blank
Ventilatierooster - natuurlijke toevoer	Boven-glas plaatsing	Zwart
Lamellen	Glas en aluminium	Blank / zwart
Balustrades	Glas en staal	Blank / zwart
Bellentableau	Metal	Zwart
Traforuimte	Staal en aluminium gevelbeplating	Zwart
Woningentreedeuren	Glas en aluminium	Blank / zwart
<b>03 DAKOPBOUW</b>		
Kozijnen	Aluminium	Zwart
Kozijnen - berging	Aluminium	Zwart
Beglazing	Enkelvoudig gelaagde beglazing	Blank
Kozijnen technische ruimte	Aluminium	Zwart
Groene gevel	Diverse beplanting	Naturel
Luifel	Staalplaat	Zwart
<b>04 DAKTUIN</b>		
Dakterras	Halfverharding substraat	Geel / beige
Zitbankjes	Cortenstaal / hout	Oranje / bruin
Vegatatedak	Mossedum, hoge grassen en heesters	Naturel
Boomterp	Meerstammige bomen	Naturel
Balustrade	Rvs kabelnetten	Zilver
Pv panelen		Zwart
Leidingen en installaties	Aluminium	Zilver
<b>ALGEMENE RUIMTES</b>		
<b>05 VLOERAFWERKING</b>		
Begane grond	Baksteen	Grijs
Verdiepingsvloer	Gietvloer	Licht grijs
Plinten	Aluminium	Zilver

## 06 WAND- EN PLAFONDAFWERKING

---

Wandafwerking begane grond;	Vilt	Licht grijs
Wandafwerking verdiepingsvloeren	Vilt	Licht grijs
Wandafwerking trappenhuizen en liftkernen	Pleisterwerk	Grijs
Plafond verdiepingen	Schoonbeton	Grijs
Verticale lijnverlichting	Led	
Deur naar fietsenstalling	Stalen deuren	Grijs
Deur naar spiltrap	Stalen deuren	Grijs
Lijnverlichting	Led	

## 07 TRAPPENHUIZEN EN LIFTEN

---

Vluchttrappenhuis bestaand - wanden/ plafond	Schoonbeton	Grijs
Vluchttrappenhuis bestaand --balustrade	Staal	Grijs
Vluchttrappenhuis nieuw- wanden / plafond	Stucwerk / schoonbeton	Grijs
Vluchttrappenhuis nieuw- spiltrap	Schoonbeton	Grijs
Vluchttrappenhuis-nieuw- balustrade	Staal	Grijs
Liftdeuren	Rvs	Zilver
Lijnverlichting	Led	

## 08 ENTREEDEUREN

---

Woning voordeuren decentrale entrees	Hpl	Wit
Stijlen t.P.V. Begane grond	Aluminium	Wit
Woning voordeuren corridor	Hpl	Wit
Stijlen t.P.V. Verdiepingen	Aluminium	Donker grijs

## AFWERKSTAAT BINNENRUIMTEN APPARTEMENTEN

---

### 09 APPARTEMENTEN ALGEMEEN

---

Wanden	Metal stud / behangklaar	Naturel
Wanden-technische ruimte	Metal stud / onbehandeld	Naturel
Plafond onafgewerkt	Beton	Grijs
Gevelkolommen onafgewerkt	Beton	Grijs
Paddestoel kolommen onafgewerkt	Beton	Grijs
Binnendeuren	Hardhouten deuren	Wit
Kozijnen	Hardhouten kozijnen	Wit
Hang- en sluitwerk	Innendeurbeslag, rozetten	

## AFWERKSTAAT BINNENRUIMTEN INGEDEELDE APPARTEMENTEN

---

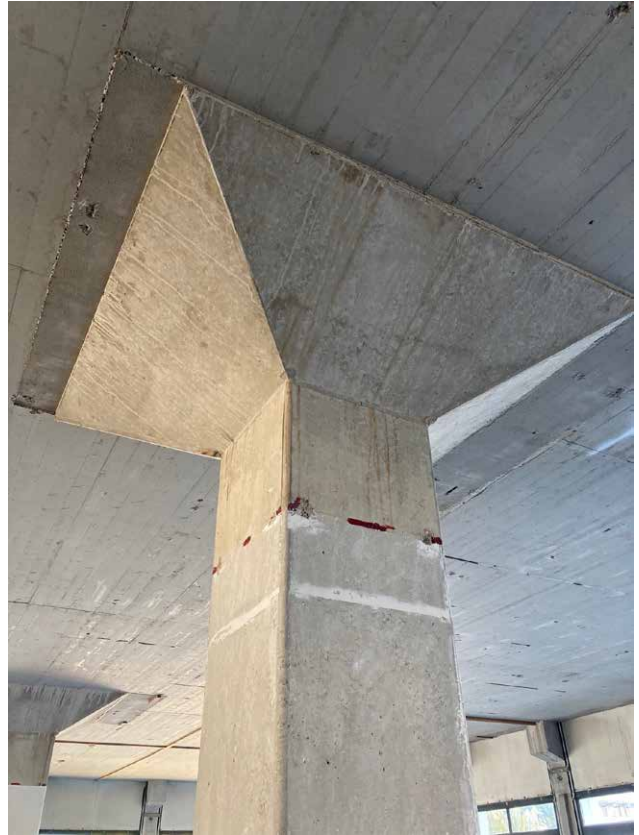
### 10 INGEDEELDE APPARTEMENTEN

---

Sanitair	e.e.a. conform brochure thuis	
Binnendorpels sanitarie ruimtes	Kunststeen	Antraciet
Tegelwerk	e.e.a. conform brochure thuis	
Schakelmateriaal	Kunststof	Wit

## REFERENTIEFOTO'S

betonnen middenkolommen:



betonnen gevelkolommen:





